

باخت پایتخت به املاک «شمال»

ورود سرمایه‌های ساختمانی به شهرها و روستاهای شمالی با «محرک جدید» همراه شد. آمار یک دهه رویش و ریزش ساخت‌وسازهای مسکونی در استان‌ها نشان می‌دهد پایتخت وزن غالب دهه ۹۰ در «پروانه‌های ساختمانی» را از دست داده است؛ به‌طوری‌که تصویر ۱۴۰۰ بازار ساختمان‌سازی از «سبقت شمال» نسبت به تهران حکایت دارد. سازنده‌ها با اثرپذیری از جهش قیمت جابه‌جا شده‌اند.

به گزارش سایت خبری پرسون، آمارهای رسمی از وضعیت ساخت‌وساز و عرضه جدید ملکی نشان‌دهنده باخت پایتخت به بازار املاک شهرهای شمالی است. این وضعیت به دنبال سقوط سهم پروانه‌های ساختمانی شهر تهران از کل پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کشور قابل رویت شد. به گزارش «دنیای اقتصاد»، تازه‌ترین آمارهای رسمی منتشر شده از سوی مرکز آمار ایران نشان می‌دهد در حالی که سهم پایتخت از سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی با معیار و تراز تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در سال ۱۴۰۰ از کل پروانه‌های کشوری کاهش یافته است، این سهم در استان‌های شمالی رشد داشته است. این موضوع را می‌توان به عنوان ریزش در روند فعالیت‌های ساختمانی در تهران و رویش ساخت و سازهای جدید در مناطق شمالی کشور به‌ویژه استان‌های توریستی مانند مازندران و گیلان، تعبیر کرد.

بررسی‌های «دنیای اقتصاد» با استناد به آخرین آمارهای رسمی نشان می‌دهد سهم تهران از کل پروانه‌های ساختمانی صادر شده با یک کاهش سه مرحله‌ای مواجه بوده است؛ در حالی که در همین بازه زمانی، سهم شهرهای شمالی از سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی در قالب ساخت‌وسازهای جدید و صدور پروانه‌های ساختمانی افزایش یافته است. در واقع روند حجم ساخت‌وساز در پایتخت با روند شهرهای شمالی به واسطه رشد ساخت‌وسازها و صدور حجم جدید پروانه‌های ساختمانی متفاوت بوده است.

در این زمینه سه مقطع زمانی مهم مورد بررسی قرار گرفته است. نخستین مقطع زمانی مربوط به سهم تهران از کل پروانه‌های ساختمانی صادر شده در سال ۹۰ و مقایسه آن با سهم شهرهای شمالی از صدور پروانه ساختمانی در این سال است. مقطع دوم مربوط به مقایسه سهم تهران و شهرهای شمالی از صدور پروانه‌های ساختمانی در سال ۹۵ (مقطع زمانی قبل از شروع جهش اخیر قیمت مسکن) است و مقطع سوم نیز مربوط به مقایسه سهم تهران و شهرهای شمالی از صدور پروانه‌های ساختمانی در کشور، در سال ۱۴۰۰ یعنی مقطع زمانی پس از اتمام جهش قیمت است. تجمیع آمارهای رسمی درباره وضعیت صدور پروانه‌های ساختمانی در ۹ ماه اول سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد، در سه فصل ابتدایی سال گذشته، سهم تهران از کل پروانه‌های ساختمانی صادر شده تنها ۵ درصد بوده است.

سهم تهران در ابتدای دهه ۹۰، از کل پروانه‌های ساختمانی صادر شده معادل ۱۵ درصد بوده است؛ این سهم در میانه دهه ۹۰، در سال ۹۵ و در حالی که هنوز جهش قیمت در بازار ملک پایتخت آغاز نشده بود و بازار معاملات آپارتمان‌های مسکونی در شرایط عادی (نه رکود و نه رونق) قرار داشت معادل ۷ درصد بود. اما این سهم در سال ۱۴۰۰ یعنی در سال بعد از جهش (سال پساجهش)، به ۵ درصد کاهش یافت.

این در حالی است که سهم شهرهای شمالی از کل پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کشور در سال ۹۰ برابر با ۵ درصد یعنی یک‌سوم سهم تهران در آن زمان از کل پروانه‌ها بود. این سهم در میانه دهه ۹۰ و در سال ۹۵ با سهم تهران از پروانه‌های ساختمانی برابر شد و به ۷ درصد رسید. اما سهم شهرهای شمالی از کل پروانه‌های ساختمانی صادر شده در کشور برخلاف سهم تهران از پروانه‌ها، در سال ۱۴۰۰ افزایش یافته و به ۸ درصد رسید. یعنی در شرایطی که سهم تهران از پروانه‌های ساختمانی کشور در سال ۱۴۰۰ به ۵ درصد کاهش یافت، سهم شهرهای شمالی از کل پروانه‌های صادر شده در این سال نه‌تنها کاهش نیافت بلکه رشد کرد و به ۸ درصد رسید.

علت سقوط پروانه‌ها در تهران

به گزارش «دنیای اقتصاد»، علت کاهش سهم تهران از پروانه‌های ساختمانی به رشد انتظارات تورمی و جهش قیمت مسکن در شهر تهران در دو دوره زمانی در دهه ۹۰ یعنی در سال ۹۱ و دیگری در سال ۹۷ مربوط می‌شود. در هر دو دوره زمانی، به واسطه جهش قیمت مسکن و قطع دسترسی تعداد قابل توجهی از متقاضیان مصرفی از بازار ملک (به‌ویژه در دوره اخیر جهش قیمت مسکن که از سال ۹۷ در تهران آغاز شد)، حجم قابل توجهی از واحدهای مسکونی ساخته‌شده از سوی سازنده‌ها با بحران فروش همراه شدند.

در واقع در شرایطی که به واسطه جهش قیمت مسکن، قدرت خرید متقاضیان مصرفی در بازار ملک تضعیف شده و گروه زیادی از این متقاضیان که تشکیل‌دهنده تقاضای موثر در بازار معاملات مسکن هستند به اجبار به حاشیه بازار رانده شدند، فروش واحدهای مسکونی آماده عرضه ساخته شده از سوی سازنده‌ها و سرمایه‌گذاران ساختمانی نیز با مشکل همراه شد. این موضوع جذابیت فعالیت‌های ساختمانی، نظیر سرمایه‌گذاری ساختمانی و ساخت مسکن در پایتخت را تحت تأثیر قرار داده و آن را کاهش داد. به گونه‌ای که سهم شهر تهران از کل پروانه‌های صادر شده ساختمانی در کشور که در سال ۹۰ برابر با ۱۵ درصد بود، در سال ۹۵ به ۷ درصد و در سال ۱۴۰۰ به ۵ درصد کاهش یافت.

این طبقه‌بندی از آن جهت صورت گرفته است که در عین حال که سه دوره زمانی ابتدا، میانه و آخر دهه ۹۰ و شروع دهه جدید محسوب می‌شود در عین حال نیز سه دوره زمانی معمول در بازار مسکن، دوره زمانی قبل از شروع جهش قیمت و دوره پساجهش ملکی را شامل می‌شود. ارتباط بازار

ساخت‌وساز با قیمت مسکن نیز از آن جهت به عنوان مبنای این گزارش مورد بررسی قرار گرفته است که بررسی‌ها از شناسایی ردپای جهش قیمت مسکن در جابه‌جایی گروهی از سرمایه‌گذاران ملکی و سازنده‌ها از پایتخت به شهرهای شمالی و برخی دیگر از شهرهای کشور خبر می‌دهد.

جهش قیمت مسکن، خروج اجباری تقاضای مصرفی از بازار و از سوی دیگر جذابیت ملک‌بازی و ملاکی به جای سرمایه‌گذاری‌های مولد ساختمانی، موجب باخت سازنده‌ها و سرمایه‌گذاران ملکی از ملاکان شد. در واقع، این رویداد بیش از آنکه ناشی از یک تغییر مثبت یعنی مهاجرت معکوس باشد از دلایل مخرب ناشی از «جهش قیمت مسکن» و اثر آن بر رفتارهای غیرمولد ملکی نشأت می‌گیرد. در واقع وسیله اصلی و علت اصلی این اسباب‌کشی بزرگ سرمایه‌گذاران ساختمانی از پایتخت، جهش قیمت مسکن است که منجر به شکست سرمایه‌گذاری ساختمانی از سرمایه‌خواهی ملکی شده است.

یعنی افزایش شدید حاشیه سود ملکی و فعالیت غیرمولد در بازار مسکن در مقایسه با ساخت‌وساز و فعالیت‌های مولد ساختمانی در این بازار. جهش قیمت مسکن و نبود اهرم‌های مالیاتی موثر برای مقابله با سفته‌بازی، سوداگری و ملاکی به عنوان فعالیت‌های غیرمولد در بازار مسکن، عایدی ناشی از ملاکی در بازار مسکن را به میزان قابل‌توجهی افزایش داده است. عایدی بالای ملاکی در مقایسه با افت حاشیه سود ساخت‌وساز به عنوان فعالیت مولد ساختمانی، منجر به شکست سرمایه‌گذاری ساختمانی از سرمایه‌خواهی یا همان ملاکی شده است. در واقع ملاکی در تهران جای ساخت‌وساز را گرفته است و دلیل اصلی آن جهش قیمت مسکن و افزایش عایدی خریدوفروش‌های غیرمولد در این بازار است.

به دلیل تورم بالای هزینه ساخت و همچنین سلب قدرت فروش از سازنده‌ها در نتیجه جهش قیمت و از بین رفتن توان خانوارهای متقاضی مسکن مصرفی، سرمایه‌گذاران و سازنده‌های مسکن در پایتخت با مشکل مواجه شدند. بررسی‌های «دنیای اقتصاد» در این زمینه نشان می‌دهد سال گذشته عایدی سرمایه‌گذاری ساختمانی یا همان حاشیه سود ساخت‌وساز در پایتخت به رقمی معادل نرخ سود سپرده‌های بانکی نزدیک شد؛ این در حالی است که عایدی ملاکی و فعالیت غیرمولد در بازار مسکن، در دوره جهش قیمت، حداقل سالانه معادل ۵۰ درصد است.

زاویه دیگر کوچ سازنده‌ها

خروج اجباری تقاضای مصرفی از بازار معاملات مسکن به واسطه جهش شدید قیمت‌ها، منجر به بروز نقص در زنجیره ساخت‌وساز و عدم تکمیل حلقه آخر زنجیره ساخت‌وساز که همان فروش واحدهای مسکونی نوساز در زمان مناسب است، شد. به دنبال آن، برخی از سازنده‌ها و سرمایه‌گذاران ساختمانی از تهران به برخی دیگر از شهرهای با جذابیت بالاتر برای ساخت‌وساز، به‌ویژه شهرهای شمالی کوچ کردند. این موضوع در سهم تهران از کل سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی (حجم ریالی سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی) نیز مشاهده می‌شود. در گزارشی که «دنیای اقتصاد» نیمه دوم اردیبهشت با عنوان «کوچ ساختمانی از پایتخت» منتشر کرد این موضوع از زاویه دیگری نمایان است.

داده‌های این گزارش با استناد به تحلیل تازه‌ترین آمارهای رسمی نشان می‌دهد، سهم پایتخت از سرمایه‌گذاری ساختمانی در سال ۱۴۰۰ به پایین‌ترین میزان طی دست‌کم یک دهه گذشته رسید. طی ۹ ماه اول پارسال سرمایه‌گذاری ساختمانی در شهرهای کوچک و متوسط ۵/۱ برابر شد؛ درحالی که نرخ رشد این شاخص برای پایتخت تنها ۵ درصد گزارش شده است.

بسازوبفروش‌ها به‌خاطر شکست سرمایه‌گذاری مولد از فعالیت غیرمولد - ملک‌بازی و ملاکی- هم فعالیت خود را کاهش دادند و هم مجبور به خروج از شهرهای درگیر ابرجهش قیمت زمین و مسکن شدند. تازه‌ترین آمار منتشرشده از سوی بانک مرکزی درباره وضعیت نماگرهای اقتصادی پاییز ۱۴۰۰، نشان داد به دنبال شکست «سرمایه‌گذاران ساختمانی» از «سرمایه‌خواه‌ها» در پایتخت، سازنده‌ها و بسازوبفروش‌ها ناچار به خروج بزرگ از پایتخت شدند.

سهم تهران از کل سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی از ۲۵ درصد در سال قبل از جهش یعنی سال ۹۶ در ۹ ماه اول ۱۴۰۰ به ۱۷ درصد کاهش یافته است. این در حالی است که در مقابل، سهم شهرهای کوچک و متوسط از کل سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی به ۴۵ درصد در سال پساجهش یعنی در ۹ ماه اول ۱۴۰۰ افزایش یافته است. در واقع سهم فعلی شهرهای کوچک و متوسط از کل سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی مطابق با آخرین آمارهای رسمی تقریباً به دو برابر سهم تهران در سال قبل از جهش رسیده است. حال آمار دوم، کوچ بزرگ سازنده‌ها از تهران را به واسطه کاهش سهم پایتخت از حجم کل پروانه‌های ساختمانی کشور، تایید می‌کند.

در واقع هم آمار مربوط به حجم ریالی سرمایه‌گذاری ساختمانی و نرخ رشد آن در تهران و هم آمار مربوط به سهم پایتخت از کل پروانه‌های ساختمانی صادر شده در سال گذشته، نشان‌دهنده جابه‌جایی محسوس سازنده‌ها از بازار ساخت‌وساز پایتخت به سایر شهرها به‌ویژه شهرهای شمالی است.

ریسک پنهان جابه‌جایی ساخت

این موضوع از یک سو به معنای کوچ بخشی از سرمایه‌های ملکی از بازار مصرف پایتخت به بازار ساخت‌وسازهای غیرمصرفی است. چرا که عمده ساخت‌وسازهایی که هم‌اکنون در شهرهای شمالی انجام می‌شود، به‌ویژه ساخت‌وسازهایی که هم‌اکنون از سوی سازنده‌های مهاجر از تهران به این شهرها صورت می‌گیرد، مربوط به بازار تقاضای مصرفی مسکن ساکنان شهرهای شمالی نیست. بلکه این ساخت‌وسازها عمدتاً با هدف عرضه به بازار غیرمصرفی برای تامین مسکن‌های ویلايي، خانه‌های دوم و تفریحی و... انجام می‌شود. این کوچ سرمایه‌ها و سازنده‌ها به شهرهای شمالی در عین حال یک خطر پنهان برای سازنده‌ها و سرمایه‌گذاران هم به دنبال دارد.

در واقع می‌توان از این مهاجرت سازنده‌ها به عنوان کوچ پرریسک فعالان ساختمانی به مناطق شمالی یاد کرد. با توجه به اینکه عمده این واحدها در نهایت به بازار غیرمصرفی عرضه خواهد شد و تقاضایی که این واحدها برای آنها ساخته می‌شود عمدتاً از جنس تقاضای سرمایه‌ای است، امکان اینکه این سازنده‌ها در پروسه فروش با مشکل کمبود یا عدم تقاضا مواجه شوند بسیار زیاد است. در واقع اگرچه هم‌اکنون ممکن است بازار ساخت‌وساز و فعالیت‌های ساختمانی در این مناطق، بازاری در ظاهر جذاب به نظر برسد اما، کوچ سرمایه‌ها به این مناطق نوعی جابه‌جایی پرریسک محسوب می‌شود.

بررسی‌های در ارتباط با این موضوع از شناسایی یک عامل محرك برای جذب سازندها و سرمایه‌گذاران ساختمانی پایتخت به شهرهای شمالی خبر می‌دهد. تحقیقات انجام شده و اظهارات برخی از سازندها و سرمایه‌گذاران ساختمانی که اخیرا از تهران به شهرهای شمالی مهاجرت کرده و برای ساخت‌وساز در این شهرها اقدام کرده‌اند نشان می‌دهد، هم‌اکنون برخی از مالکان زمین در شهرهای شمالی برای معاوضه زمین‌های خود با آپارتمان‌های ساخته شده در تهران اعلام آمادگی کرده‌اند.

در چنین شرایطی برخی از سازندها و سرمایه‌گذاران ساختمانی که در غیاب تقاضای مصرفی موفق به فروش واحدهای ساخته شده خود در پایتخت نشده‌اند با این درخواست موافقت کرده و اقدام به این جابه‌جایی می‌کنند.

اما همان‌طور که گفته شد این اقدام نیز در نهایت یک اقدام پرریسک برای سازندها محسوب می‌شود. از این بابت که در نهایت زمین‌ها نیز پس از اتمام دوره ساخت‌وساز تبدیل به ویلا، آپارتمان و... می‌شود و سازندها به‌طور مجدد با معضل فروش و نبود تقاضا مواجه می‌شوند.

منبع: دنیای اقتصاد